

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第158號

原告 太陽住商大廈管理委員會

法定代理人 恒服實業股份有限公司

上列法定代理人之

法定代理人 戴華北 住同上

訴訟代理人 馬駿騰 住臺北市○○區○○路○段○○號地下1樓

劉錦隆律師

被告 陳怡亨 住臺北市○○區○○路○段○○號2樓

訴訟代理人 顏瑞成律師

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國109年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、原告主張：被告為原告社區大樓內地下一樓商場中臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號地下一層之2）之區分所有權人，並共有同小段2511及2512建號共有部分（下稱系爭地下一樓商場）。系爭地下一樓商場前因淹水造成嚴重損害，原告社區區分所有權人會議於民國107年7月7日召開107年度第1次會議，決議修繕系爭地下一樓商場，並向被告預先收取按其共有之應有部分比例分攤之1/2修繕費用新臺幣（下同）27萬6,134元。（下稱系爭區權會決議）。惟被告迄未給付上開修繕費用。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項規定及系爭區權會決議、社區規約第13條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告27萬6,134元及自起訴狀繕本送達翌日起至清

償日止，按週年利率10%計算之利息。

二、被告則以：系爭地下一樓商場，為原告之部分區分所有權人所持有之共有部分，是否修繕及修繕費用之分擔，應由系爭地下一樓商場之區分所有權人決定，非屬原告其他區分所有權人所得決議事項。且系爭區權會決議內容，涉及將系爭地下一樓商場之專有部分一併拆除及重建，該決議不合法。又依社區規約13條規定，原告應於公共基金不足支付修繕費時，始向被告收取修繕費等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、本院之判斷：

（一）依土地登記規則第81條第1項規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」，可知區分所有建築物之共有部分，有屬全體區分所有權人共同持有者，有僅部分區分所有權人共同持有者，前者為「全體共有部分」，後者為「一部共有部分」。經查，系爭地下一樓商場，僅部分區分所有權人共同持有，此為原告所自承（見本院卷第253頁），依上開說明，屬「一部共有部分」，且係作為商場營業之用，依其性質亦非供原告全體區分所有權人共同使用，自不屬公寓大廈管理條例第10條第2項之「共用部分」。是以，系爭地下一樓商場之修繕及修繕費用之負擔，應由該部分區分所有權人決議，自非原告其他區分所有權人所得決議之事項。而系爭區權會決議係召集原告社區大樓全體區分所有權人，決議地下一樓商場「專有部分」及「共用部分」之重大修繕，項目包括「1.B1商場層之共用部分及商場營業所需之一切設備（如手扶梯、專用客梯、專用貨梯、空調系統、排煙系統、消防系統、衛生系統、雨水排放系統…等）例行保養、修繕、維護費用與年度申報檢修費用。2. B1商場內共用部分之水/電費、

01 環境清潔與保全管理費用。3.其他因B1商場營運所衍生之
02 一切費用。」，有會議紀錄在卷可稽（見本院卷第16頁）
03 。足見系爭地下一樓商場及被告之專有部分修繕，係由原
04 告社區大樓其他未持有系爭地下一樓商場應有部分之人決
05 議為之，與公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定不符，
06 是原告依系爭區權會決議請求被告給付系爭地下一樓商場
07 之修繕費，即屬無據。

08 （二）再依原告社區規約第13條規定：「共用部分之修繕，由管
09 理委員會為之。其費用除一般性維護保養由管理費編列預
10 算支付外，重大修繕可由公共基金支付，公共管理基金不
11 足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。
12 …」（見本院卷第26頁），然其所稱之「共用部分」應不
13 包括「一部共有部分」，業經說明如前，是以原告依上開
14 規約規定請求被告給付系爭地下一樓商場之修繕費用，即
15 屬無據。縱認系爭地下一樓商場屬原告社區之「共用部分
16 」，依上開規約規定，重大修繕應先由公共基金支付，於
17 公共管理基金不足時，始由區分所有權人按其共有之應有
18 部分比例分擔。原告既自陳：公共基金是足夠支付系爭地
19 下一樓商場修繕費等語（見本院卷第366頁），則系爭地
20 下一樓商場修繕費應先以公共基金支付，原告主張若支付
21 地下一樓商場修繕費後，其他地方要修繕就不夠支付云云
22 ，任意選擇公共基金支付之修繕項目，不足憑採。

23 四、綜上，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項規定、系爭區
24 權會決議、社區規約第13條規定，請求被告給付27萬6,134
25 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%
26 計算之利息，為無理由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
28 後，認為對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 29 日
31 內湖簡易庭法官 鄭欣怡

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
03 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
04 送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。
05 中 華 民 國 109 年 10 月 29 日
06 書記官 王盈淳